

VEILLE C.N.E.I.

MARS 2014



LA COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS IMMOBILIERS VOUS INFORME...

SOMMAIRE

2

Devenir experts judiciaires :
problématiques autour des
candidatures

4

Diagnostic : les états
parasitaires avant la vente

6

Une servitude non
apparente ne constitue pas
un vice caché

L'EDITO

Dans le cadre de la lutte contre le mal-logement, le Gouvernement et la société d'économie mixte Adoma viennent de signer une convention qui vise à résorber les bidonvilles.

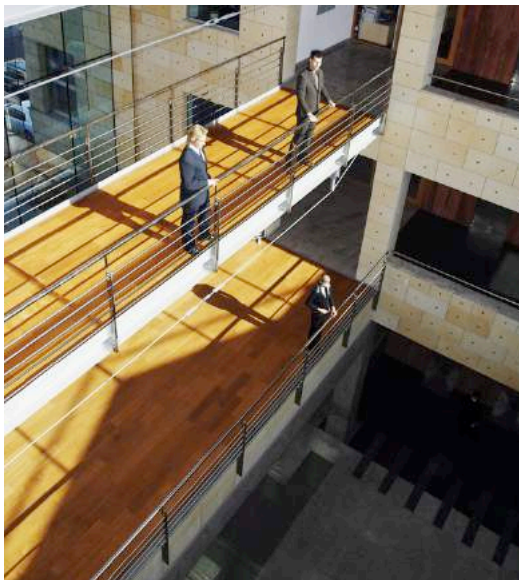
Objectif : dans les trois années à venir, faire progressivement disparaître cette forme d'habitat indigne sur le territoire français, en particulier en Île-de-France, mais aussi à la périphérie et au cœur de certaines grandes villes.

La CNEI ne manquera pas de vous communiquer les conclusions du rapport à venir.

En attendant, nous vous proposons un dossier traitant des problématiques existantes autour des dépôts de dossiers de candidatures à l'expertise judiciaire.

Et bien évidemment toute l'actualité indispensable à l'exercice de nos professions...bonne lecture

Jean Pierre MIRALLES



DEVENIR EXPERTS JUDICIAIRES : PROBLEMATIQUES AUTOUR DES CANDIDATURES

Aujourd'hui, près de 13.000 experts de toutes spécialités interviennent auprès des tribunaux hexagonaux. Les candidats à l'expertise déposent leur dossier à la cour d'appel, justifiant de leurs diplômes et de leur expérience professionnelle. Ils font alors l'objet d'une enquête de moralité. Une double problématique en la matière se pose: 1. devant la pénurie d'experts dans certaines spécialités, une partie des cours d'appel auraient tendance à parfois assouplir leurs exigences. 2. de possibles conflits d'intérêts pourraient exister lorsqu'un professionnel cumule les fonctions de conseil auprès d'une entreprise (compagnie d'assurances par exemple) et d'expert judiciaire. Comment parer à ces problèmes ? Eléments de réponse...

Les experts judiciaires sont soumis à un statut résultant de la loi n°71-498 du 29 juin 1971 et du décret n°2004-1463 du 23 décembre 2004.

Ces textes prévoient que les listes des experts judiciaires des cours d'appel sont dressées par l'assemblée générale des magistrats du siège de la cour, tandis que la liste nationale est dressée par le bureau de la Cour de cassation.

Le récent décret n°2012-1451 du 24 décembre 2012 a précisé les critères d'inscription.

Les demandes sont examinées en tenant compte des qualifications et de l'expérience professionnelle des candidats, y compris des compétences acquises dans un Etat membre de l'Union européenne autre que la France, et de l'intérêt manifesté par ces derniers pour la collaboration au service public de la justice.

Il peut aussi être tenu compte des besoins de la juridiction.

L'inscription initiale en qualité d'expert sur la liste dressée par la cour d'appel est faite sur une rubrique particulière pour une durée probatoire de trois ans.

A l'issue de cette période probatoire et sur présentation d'une nouvelle candidature, l'expert peut être réinscrit pour une durée de cinq années, après avis motivé d'une commission associant des représentants des juridictions et des experts.

A cette fin sont évaluées l'expérience de l'intéressé et la connaissance qu'il a acquise des principes directeurs du procès et des règles de procédure applicables aux mesures d'instruction confiées à un technicien.

Les réinscriptions ultérieures sont soumises aux mêmes conditions.

Les experts judiciaires doivent manifester un intérêt pour le service public de la justice, qui se caractérise en premier lieu par le dépôt d'une candidature.

Il est constant qu'une pénurie de candidatures peut entraîner un choix plus restreint pour l'assemblée générale des magistrats du siège.

UN DES EPOUX SE RETRACTE ET LA VENTE DISPARAÎT

M. et Mme Y ont vendu aux époux X une maison d'habitation, sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt, la réitération par acte authentique devant intervenir le 15 janv. 2005 ; le contrat prévoyait qu'au cas où l'une des parties viendrait à refuser de régulariser la vente dans le délai imparti, sauf à justifier de l'application d'une condition suspensive, la partie qui ne serait pas en défaut percevrait une certaine somme à titre de clause pénale ; la vente n'ayant pas été réitérée, M. Y a assigné les époux X en paiement de la clause pénale.

Pour accueillir la demande, l'arrêt de la cour d'appel retient que la faculté de rétractation est une prérogative strictement personnelle à chacun des époux et que M. X ne peut se prévaloir de l'irrégularité de la notification destinée à sa femme.

En statuant ainsi, alors que l'exercice par Mme X de son droit de rétractation avait entraîné l'anéantissement du contrat, la cour d'appel a violé l'art. L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi SRU du 13 déc. 2000, ensemble l'art. 1134 du Code civil.

Cass. 3ème Civ. 4 Décembre 2013, pourvoi n°12-27.293

(Suite P.3)

Mais elle ne peut conduire à assouplir les exigences tenant aux qualités et compétences requises, les experts judiciaires devant rester des professionnels expérimentés à la compétence reconnue dans leur domaine.

Par ailleurs, tout juge qui diligente une expertise dispose de la possibilité de nommer un expert en dehors de la liste, sous réserve de motiver cette décision.

L'expert ainsi désigné doit alors prêter serment pour les besoins de la cause.

En outre, l'article 2 du décret n°2004-1463 du 23 décembre 2004 relatif aux experts judiciaires dispose qu'une personne ne peut être inscrite sur une liste d'experts que si elle n'exerce « aucune activité incompatible avec l'indépendance nécessaire à l'exercice de missions judiciaires d'expertise ».

L'article 4 précise que « tout changement survenant dans la situation des personnes physiques ou morales ayant sollicité ou obtenu leur inscription sur une liste, en ce qui concerne les conditions prévues aux articles 2 et 3, doit être porté sans délai à la connaissance du procureur de la République ».

Dans le même sens, la conférence de consensus relative à l'expertise civile judiciaire, réunie en 2007 à l'initiative du premier président de la Cour de cassation et de la conférence des premiers présidents de cours d'appel, a notamment émis la recommandation suivante : « Il est de bonne pratique de faire souscrire à l'expert, dans tous les cas, une déclaration d'indépendance, sous la forme d'une attestation pré-rédigée qui lui sera envoyée par le greffe avec l'avis de désignation. L'expert indiquera, ou bien qu'il renonce à la mission qui lui est proposée, ou bien qu'il l'accepte. En cas d'acceptation, l'expert déclarera, soit purement et simplement qu'il est indépendant, soit qu'il est indépendant mais que dans un souci de transparence, il souhaite porter à la connaissance du juge et des parties des éléments d'information qu'il estime ne pas remettre en cause son indépendance ».

Enfin, la jurisprudence de la Cour de cassation pose des limites à la possibilité pour un expert judiciaire d'effectuer des missions d'expertise pour les compagnies d'assurance.

Si le simple fait pour un expert de réaliser des missions pour des sociétés d'assurance ne constitue pas en soi l'exercice d'une activité incompatible avec l'indépendance nécessaire à l'exercice de missions judiciaires d'expertise (Civ. 2, 22 mai 2008, n° 08-10314), l'assemblée générale des magistrats du siège d'une cour d'appel a en revanche pu retenir que la situation d'un expert judiciaire qui déploie une activité professionnelle d'expert privé à titre quasi exclusif pour le compte d'assureurs constitue l'exercice d'activités incompatibles avec l'indépendance nécessaire à l'exercice de missions judiciaires d'expertise (Civ.2e, 14 mai 2009, n° 09-11466).

Ainsi, un expert dont l'indépendance est mise en cause peut se voir refuser une réinscription sur la liste lors de son renouvellement.

Un justiciable s'estimant lésé par un conflit d'intérêts peut aussi en saisir le procureur général près la cour d'appel dans le cas des experts près la cour d'appel, ou le procureur général près la Cour de cassation dans le cas des experts inscrits sur la liste nationale.

Un manquement avéré à la déontologie pourra donner lieu à une procédure disciplinaire pouvant conduire, dans les cas les plus graves, à une radiation avec privation définitive du droit d'être inscrit sur une liste d'expert judiciaire.

Rép. Minist. 1^{er} Octobre 2010, page 10369

**Devenir experts
judiciaires :
problématiques
autour des
candidatures**



DIAGNOSTIC : LES ETATS PARASITAIRES AVANT LA VENTE

Il n'existe pas de réglementation rendant obligatoires les états parasitaires avant la vente des immeubles. En effet, les champignons lignivores peuvent créer aux immeubles des dommages comparables aux termites. La loi prévoit des diagnostics obligatoires en matière d'amiante, de plomb, d'électricité, de bilan thermique, de gaz et des risques technologiques ou naturels. Les normes en ce qui concerne les parasites sont aujourd'hui dépassées, elles interdisent aux diagnostiqueurs toute intervention destructive en limitant leur action au caractère visible du parasite. Or il semble nécessaire que des recherches plus étendues soient imposées en cas de taux d'humidité supérieur à la moyenne.

Les champignons lignivores dans les constructions, comme les mères, s'attaquent aux bois, notamment aux charpentes et boiseries des maisons humides et mal aérées.

Ils se nichent généralement derrière un doublage, d'où leur détection tardive, à l'occasion de travaux d'aménagement le plus souvent.

Leur présence dans les constructions n'est intrinsèque ni à un climat, ni à un type constructif.

Elle est généralement consécutive à une rupture de l'équilibre hydrique des bâtiments, entraînant un taux anormalement élevé d'humidité des éléments de bois.

La rupture hydrique apparaît, bien souvent, à la suite de défauts d'entretien, de dégâts des eaux ou d'erreurs de conception lors de réhabilitations (enduits étanches intempéstifs, obturations des ventilations, non-respect de l'équilibre originel de la construction).

D'autres facteurs non liés au bâti, comme la sur-occupation ou le mode d'occupation du bâtiment, peuvent également être à l'origine

de surproduction de vapeur d'eau.

Leur propagation se limite aux zones et matériaux où la teneur en eau est anormale, à la différence des termites qui vivent en colonie et se propagent de proche en proche.

Il est donc difficilement envisageable, lors d'une vente, d'élargir les obligations contractuelles des diagnostiqueurs, notamment en leur demandant d'examiner des endroits visuellement non détectables ou dans des parties inaccessibles, en vue d'établir un diagnostic de la présence de mères.

Il revient en fait essentiellement aux locataires, propriétaires, maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre qu'il appartient d'être vigilants, notamment lors des travaux de réhabilitation.

Pour les y aider, le ministère de l'égalité des territoires et du logement a élaboré plusieurs plaquettes d'information et guides techniques consultables sur son site internet : - en partenariat avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), un guide de bonnes pratiques en réhabilitation à l'attention des particuliers ; - avec le ministère en charge de la santé et l'institut national de prévention et d'éducation pour la santé (LNPE), une plaquette d'information, visant à rappeler au grand public les gestes simples garants d'un air plus sain ; - un guide « construire sain », à l'usage des maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre il permet de diffuser, tant aux professionnels du bâtiment qu'au grand public, les principales recommandations permettant, en cas de travaux, de concilier économies d'énergie et qualité de l'air intérieur.

Enfin, dans l'objectif d'une lutte générale contre ces mères, un dispositif d'information des acquéreurs, articulé autour des connaissances et des caractéristiques locales du développement du champignon, est inscrit dans le projet de loi accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR), examiné par le Parlement en seconde

lecture le mois dernier.

Par ailleurs, l'Anah attribue des aides financières aux propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux importants pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé et des projets de travaux d'amélioration de l'habitat.

Dans ces cas, les travaux de lutte contre les mères sont donc susceptibles d'être subventionnés.

Rép. Minist. 11 Mars 2014, page 2396

PREUVE DES FAITS ALLEGUES CONTRE UN NOTAIRE

Un couple a assigné des notaires en réparation de son préjudice résultant d'insultes, de provocations et de dégradations.

Cette demande a été rejeté aux motifs, notamment, que nul n'est admis à se préconstituer une preuve à soi-même, de sorte que doivent être jugés dépourvus de toute valeur probante les courriers adressés par les demandeurs au maire de d'une commune et à l'association SOS Victimes de notaires pour se plaindre des agissements des défendeurs.

Selon les premiers juges, il en est de même des deux attestations délivrées le par l'un des demandeurs.

Les dépôts de plainte effectués seraient également dépourvus de caractère probant en raison du caractère unilatéral des doléances et du classement sans suite de certains d'eux.

Une telle analyse a été censurée par la Cour de cassation : le principe selon lequel nul ne peut se constituer de preuve à soi-même n'est pas applicable à la preuve d'un fait juridique de sorte que les premiers juges auraient dû examiner le contenu des pièces produites.

Cass. 2^{ème} Civ. 6 Mars 2014, pourvoi n°13-14.295

QUESTION D'ACTUALITES

Que deviennent les participations qui ont été acquittées au titre de l'urbanisme et dont le fait générateur est l'autorisation d'urbanisme, lorsque le pétitionnaire renonce à l'autorisation d'urbanisme ?

Les participations sont la contrepartie financière d'un service rendu.

Selon la nature de la participation, lorsqu'un pétitionnaire renonce à son autorisation d'urbanisme et qu'il a acquitté des participations, différents cas peuvent se présenter.

S'agissant de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement (PNRAS), l'article R. 332-22 du code de l'urbanisme ouvre droit à restitution en cas de renonciation à l'autorisation d'urbanisme.

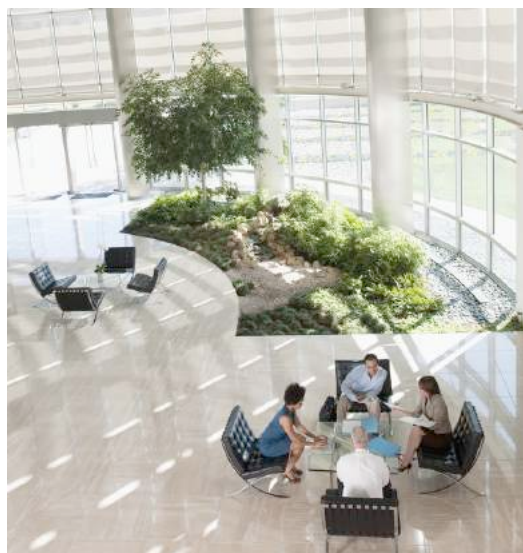
Concernant la participation forfaitaire non fiscale prescrite par une autorisation d'aménagement sur le fondement de l'article L. 332-12 du code de l'urbanisme, destinée à financer les équipements publics nécessaires à la réalisation d'une opération de lotissement et acquittée, celle-ci n'est restituable, en cas de non mise en œuvre de l'autorisation de lotir, que si les équipements publics financés par cette participation n'ont pas été réalisés (CE 10 août 2005, req. n° 255.037, « société

SINKA »).

Le même raisonnement est tenu pour la participation pour équipement public exceptionnel qui est une participation exigée lorsqu'un équipement public est nécessaire par un projet de construction (CE 6 mars 2006, req. n° 266.346, « SNC le triangle »).

A contrario, il apparaît, sous réserve de l'appréciation du juge, que des participations, telles que la participation pour voirie et réseaux (PVR) ou la participation en programme d'aménagement d'ensemble (PAE), qui financent des travaux d'aménagement d'un quartier, non directement associés à une autorisation, pourraient être restituables.

Rép. Minist. 18 Février 2014, page 1588



PRESTATION COMPENSATOIRE : LA NUE-PROPRIETE EST UNE PROPRIETE

Un jugement a prononcé le divorce de Mme X et M. Y, qui s'étaient mariés en 1971, et débouté l'épouse de sa demande de prestation compensatoire.

Pour condamner M. Y à verser à Mme X une prestation compensatoire de 5.000 EUR, l'arrêt retient que le couple n'a pas de bien immobilier ;

En se déterminant ainsi, alors que M. Y déclarait être nu-proprétaire d'un immeuble estimé à 120.000 EUR, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'art. 271 du Code civil.

Cass. 1^{ère} Civ. 12 Février 2014, pourvoi n°13-11.253





UNE SERVITUDE NON APPARENTE NE CONSTITUE PAS UN VICE CACHE

Des époux ont vendu à un couple une parcelle de terrain à bâtir.

Ayant appris, après l'obtention de leur permis de construire, qu'une canalisation du canal de Provence traversait son terrain et que le passage de cette canalisation avait fait l'objet d'une servitude conventionnelle qui n'était ni mentionnée dans l'acte de vente, ni publiée à la conservation des hypothèques, le couple acheteur a assigné en responsabilité les vendeurs et la société du canal de Provence.

Pour condamner *in solidum* les vendeurs et la société du canal de Provence et d'aménagement de la région provençale à payer aux acheteurs la somme de 30.000 euro au titre de la perte de valeur du terrain, les premiers juges ont retenu que la canalisation, dont l'existence n'avait été révélée aux acheteurs qu'après la vente, interdisait toute construction sur la partie supérieure du terrain présentant plus d'attraits que la partie inférieure, nécessitait la réalisation d'ouvrages adaptés pour pouvoir être franchie par des véhicules et diminuait l'usage de ce terrain sur une superficie d'environ 28m².

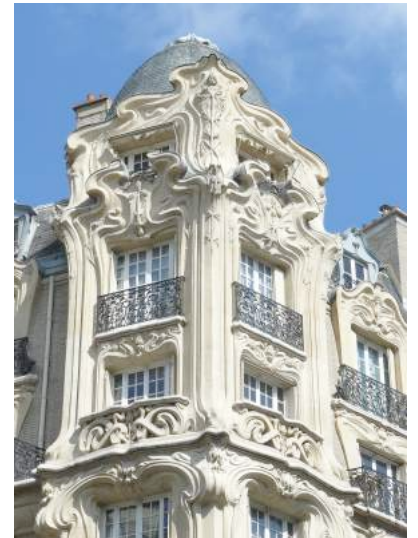
Selon ces mêmes magistrats, la présence de cette canalisation constituait donc un vice caché à raison duquel les époux vendeurs étaient tenus de la garantie prévue par l'art. 1641 du Code civil.

Cette décision est censurée par la Cour de cassation

Si l'héritage vendu se trouve grevé, sans qu'il en ait été fait de déclaration, de servitudes non apparentes, et qu'elles soient de telle importance qu'il y ait lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit, il peut demander la résiliation du contrat, si mieux il n'aime se contenter d'une indemnité.

Pour la cour suprême, **une servitude non apparente ne constitue pas un vice caché mais relève des dispositions de l'article 1638 du Code civil** (garantie d'éviction).

Cass. 3^{ème} Civ. 27 Février 2013, n°11-28.783



TOUTE L'ACTUALITE DES EXPERTS IMMOBILIERS



CNEI
Compagnie Nationale des Experts Immobiliers
18, Rue Volney – 75002
Tel: 01 42 96 18 46
Fax: 01 42 96 18 48
Email : cnei@wanadoo.fr
Site : www.expert-cnei.com